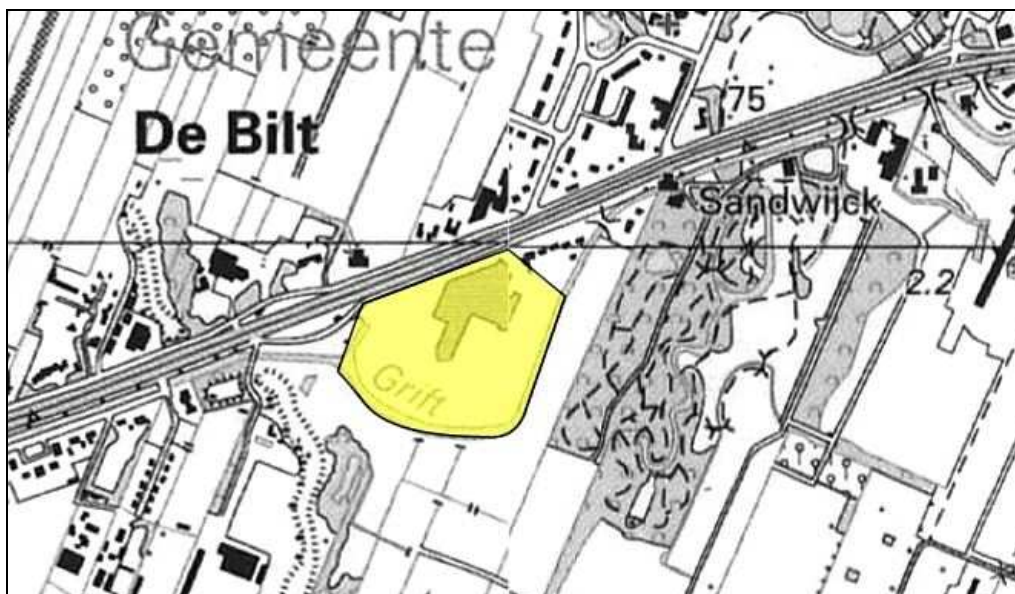


9.1.A Het Hessingterrein



Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur

Het Hessingterrein is gelegen aan de Utrechtseweg, die De Bilt en Zeist verbindt met Utrecht. Kenmerkend voor de omgeving van deze gebiedsontsluitingsweg is de afwisseling van openheid en geslotenheid in bebouwing en beplanting. De bebouwing is afwisselend en gevarieerd te noemen. Deze afwisseling van oude statige landhuizen op landgoederen, boerderijen, kantoren, vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap woningen is kenmerkend voor een handelsroute zoals de Utrechtseweg.



Utrechtseweg



Hessingterrein vanaf Utrechtseweg

Het gebied tussen De Bilt en Utrecht is een halfopen veenweidegebied met een kenmerkende slagenverkaveling. De Utrechtseweg en omgeving maken deel uit van de Stichtse Lustwarande, de landgoederenzone die zich uitstrekt van De Bilt tot Rhenen. Het Hessingterrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Utrechtseweg. Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt het terrein begrensd door de

Grift met haar natuurlijke oevers met ecologische natuurwaarden. Ter hoogte van het Hessingterrein wijkt de loop van de Grift af van de Utrechtseweg.



Nabij gelegen villa aan de noordzijde van de Utrechtseweg



Nabij gelegen villa aan de zuidzijde van de Utrechtseweg

Het Hessingterrein wordt van oorsprong gebruikt door een automobielbedrijf. Het terrein is voor een groot gedeelte bebouwd, dan wel verhard. De gezamenlijke oppervlakte van de oorspronkelijke gebouwen beslaat circa 10.000 m² en is op grote schaal aaneengesloten. Dit is, gelet op de elders aanwezige bebouwing langs de Utrechtseweg, uitzonderlijk hoog. Het van oorsprong verharde buitenterrein heeft een verhard oppervlak van circa 40.000 m² en heeft gefungeerd als stallingsterrein.



De Grift ten zuiden van het Hessingterrein



De Grift ten oosten van het Hessingterrein

De nieuwe bebouwing op het terrein moet overwegend de woonfunctie hebben. Voor deze bebouwing is kenmerkende afwisseling van openheid en geslotenheid in bebouwing en beplanting richtinggevend. De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van het Hessingterrein dient gelieerd te zijn aan het slagenlandschap dat ten zuiden hiervan ligt en aan (de bebouwing langs) de Utrechtseweg. Dit zal moeten worden vertaald in diagonale plaatsing van bouwmassa's aan de rand van het terrein. Aan de noordzijde zijn gebouwen evenwijdig aan de Utrechtseweg gelegen en massiever van aard. De woonstraten zijn gebogen en kleinschalig.

Bebouwingskenmerken

Een geleidelijke overgang van gebouwen langs de Utrechtseweg naar kleinschalige, vrijstaande woningen of villa's langs de oost-, west- en zuidkant van de buitenrand van het gebied staat voor ogen.

De gebouwen zullen moeten verschillen in hoogte en omvang. Overgangsbebouwing dient in het midden van het plangebied het contrast tussen de massieve en hogere gebouwen langs de Utrechtseweg en de lagere woningen aan de buitenrand te opvangen.

Gebouwen langs de Utrechtseweg:

De gebouwen langs de Utrechtseweg zullen parallel aan deze weg worden opgericht. Tussen deze gebouwen bestaan open ruimtes van minimaal tweemaal de bouwhoogte. Hierdoor wordt doorzicht vanaf de Utrechtseweg naar de bebouwing erachter mogelijk gemaakt. De gebouwen hebben de typisch statige stijl van de landgoederen en buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande. Op de bebouwing is de metafoer van een landgoed van toepassing; een hoofdgebouw (landgoed), met één of meer bijgebouwen (vleugelgebouwen).

De bebouwing aan de Utrechtseweg zal uit maximaal drie bouwlagen bestaan met een zadeldak, gedekt met antracietkleurige dakbedekking. De nokrichting dient parallel aan de Utrechtseweg te lopen. Het gebouw kent een verticale gevelgeleding. De kleur van de gevel is wit, eventueel voorzien van een grijze plint van bijvoorbeeld natuursteen. Ramen van de bouwlagen zijn in hoogte minimaal de helft van de verdiepingshoogte en eventueel afgewisseld met balkons. Eventuele dakkapellen op het hoofdgebouw of de vleugelgebouwen hebben een maximumhoogte van de helft van de daklaag.

Achtergelegen bebouwing:

De bebouwing langs de Grift zal zich moeten kenmerken door een ingetogen architectuur, gekenmerkt door natuurlijke materialen en gedekte kleuren. De gebouwen zullen op gepaste afstand van de Grift worden geplaatst. Alle gebouwen op het terrein die langs de Grift staan, bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap.

Ontwikkelingen en beleid

De architectonische uitstraling van het oorspronkelijke terrein kan worden samengevat als industrieel met een stenige erfinrichting. Transformatie van het gebied naar woonfunctie biedt landschappelijke en stedenbouwkundige kansen. Het streven van de gemeente is gericht op een goede landschappelijke inpassing. Woningbouw dient zich daarom te voegen naar het landschap. De kenmerkende afwisseling van openheid en geslotenheid in bebouwing en beplanting is richtinggevend voor het gebied langs de Utrechtseweg. De schaal en omvang van massa en ruimte moeten aansluiten bij de verscheidenheid elders langs de Stichtse Lustwarande. Dat houdt in dat langs de Utrechtseweg de meer gesloten delen moeten worden afgewisseld met open gebieden van min of meer vergelijkbare omvang. Zorg moet worden besteed aan de ruimtelijke overgang tussen het woongebied en de landschappelijke omgeving. Zichtlijnen van de Utrechtseweg naar het achtergelegen slagenlandschap moeten worden behouden en waar mogelijk worden versterkt of aangebracht.

Welstandcriteria

Algemeen

- de landgoederen en buitenplaatsen in de omgeving zijn het kwalitatieve referentiepunt voor bouwwerken op het Hessingterrein. Als uitgangspunt moet worden genomen het algemene gebiedskarakter van de Utrechtseweg, waarbij van de omgeving de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur, de kenmerken van de architectuurperiode, de karakteristiek van de gebouwen, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik ervan in ogenschouw moeten worden genomen.

Ruimtelijke structuur

- het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van met elkaar samenhangende bebouwingsmassa's;
- verspringingen binnen de bestaande uitersten in de rooilijn zijn toegestaan;
- de panden staan met de voorgevel georiënteerd naar de straat;
- bestaande groene ruimtes worden gehandhaafd;
- de minimale breedte van de tussenruimtes bij de gebouwen langs de Utrechtseweg dienen elk tweemaal de hoogte van die gebouwen te zijn;
- zichtrelaties met het landschap dienen (blijvend) te worden gerealiseerd;
- de overgang van woningbouw naar het omringende landschap dient in hoogte en omvang geleidelijk te verlopen;
- landgoedachtige (hoofd)bebouwing dient parallel aan de Utrechtseweg te worden opgericht;
- behouden van de gevarieerdheid tussen de architectonische eenheden;
- respecteren van de karakteristieken van de verschillende architectonische eenheden;
- individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek;
- waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte, dient dat in de architectuur tot uiting te komen.

Massa en vorm

- de gebouwen langs de Utrechtseweg refereren aan de bebouwingskarakteristiek van een landgoed, bestaande uit een hoofdgebouw met één of meer bijgebouwen;
- overgangsbebouwing is in massa en hoogte geringer dan de gebouwen langs de Utrechtseweg en meer dan de bebouwing langs de Griff;
- alle bebouwing dient te zijn voorzien van een kap;
- de bouwmassa aan de zijde van het slagenlandschap dient maximaal uit twee bouwlagen met een kap bestaan;
- de hoogte van de gebouwen langs de Utrechtseweg dient te bestaan uit maximaal drie bouwlagen met een kap;
- aanbouwen zijn ondergeschikt en staan tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn;
- erfafscheidingen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw;
- bij aanpassingen aan individuele woningen blijft de hoofdvorm herkenbaar;
- bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op het hoofdgebouw.

Gevels

- de gevels worden gekenmerkt door een verticale geleiding;
- bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw essentieel;
- de maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd;
- zijgevels dienen hun eigen expressie te behouden;
- de toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van de woning;
- toevoeging als erkers, dakkapellen, serres en dergelijke dienen aan te sluiten bij de architectuur van de woning.

Materiaalgebruik

- bij woningen aan de buitenrand van het gebied bestaan de gevels uit natuurlijke materialen en de daken uit gebakken pannen of riet;

- bij de gebouwen aan de Utrechtseweg bestaan de gevels in hoofdzaak uit bakstenen of stucwerk en daken uit antracietkleurige pannen;
- bij verbouw of renovatie het oorspronkelijk materiaalgebruik tot uitgangspunt nemen;
- in hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op de daken toepassen;
- het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw.

Kleurgebruik

- de gebouwen langs de Grift hebben antracietkleurige dakpannen en het metselwerk in een rode of bruine tint;
- de gebouwen langs de Utrechtseweg hebben witte of bruine gevelvlakken en antracietkleurige dakpannen;
- bij verbouwing of renovatie het oorspronkelijke kleurgebruik van de bestaande bebouwing tot uitgangspunt nemen.

Detailering

- de detailering krijgt een zelfde mate van aandacht en expressie als bij andere landgoederen aan de Utrechtseweg;
- authentieke detailering zoals serres, balkons, overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden;
- serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detailering als die voor de bijbehorende woning uitgevoerd.

Amersfoort, 10 juli 2008